

**REGIONE AUTONOMA DELLA VALLE D'AOSTA
REGION AUTONOME DE LA VALLEE D'AOSTE**

COMUNE DI COMMUNE DE

P O L L E I N



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

**adeguato al PTP con Variante sostanziale generale approvata
dal CC. con deliberazione N. 14 del 05 marzo 2010
(pubblicata sul B.U.R. N. 13 del 30.03.2010)**

- VARIANTE N° 7 -

Dicembre 2017

IL TECNICO

Ing. MATTERI Gianpiero

PREMESSE

Il Piano regolatore generale del comune di Pollein, redatto dall'arch. Carlo M. Giuffré, è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 38 in data 22 aprile 1980, nel successivo periodo è stato oggetto di diverse varianti ed è stato approvato dalla Giunta Regionale in data 12 maggio 1995 con deliberazione n. 3933.

La Variante generale sostanziale di adeguamento del PRG al PTP è stata approvata dal Consiglio Comunale in data 05 marzo 2010, con deliberazione N. 14, pubblicata sul B.U.R. al N. 13 del 30.03.2010.

La presente costituisce la variante non sostanziale n. 7 al vigente P.R.G.C. e consiste in:

- 1 – Riduzione della sottozona Ba1* - Saint-Benin/Chenaux con conseguente ampliamento della contigua sottozona agricola Eg13 – Chef-Lieu;*
- 2 – Riduzione della sottozona Ba2* - Saint-Benin/Chef-Lieu con conseguente ampliamento della contigua sottozona agricola Eg13 – Chef-Lieu;*
- 3 – Ampliamento della sottozona Eg5 - Dregier con conseguente riduzione delle contigue sottozone agricole Ei1 – Saint-Benin e Eg4 – Saint-Benin Dregier per consentire l'ampliamento della struttura agrituristica esistente;*
- 4 – Ripermetrazione della sottozona Ba2* - Saint-Benin/Chef-Lieu e conseguentemente dell'adiacente sottozona agricola Eg5 – Dregier per consentire la trasformazione di fabbricato agricolo presente nella sottozona Ba2* ad altra destinazione d'uso;*
- 5 – Integrazione normativa inserendo nella sottozona Be1* - Les Iles la categoria d'uso “(f) ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale” relativamente alle sottocategorie “f1) esercizi di vicinato” e “f2 medie strutture di vendita di minori dimensioni”, con le connesse disposizioni riguardanti i parametri edilizi, le superfici ad uffici e la dotazione di spazi destinati a parcheggio;*
- 6 – Integrazione normativa inserendo nella sottozona Be2 - Les Iles alla categoria d'uso “(e) ad attività produttive artigianali o industriali di interesse prevalentemente locale” la sottocategoria “e2) usi ed attività produttive industriali di interesse prevalentemente locale”, con le connesse disposizioni riguardanti le superfici ad uffici e la dotazione di spazi destinati a parcheggio, ed escludendo l'insediamento e lo svolgimento di attività produttive finalizzate allo stoccaggio e/o al trattamento dei rifiuti;*
- 7 – Integrazione normativa inserendo nella sottozona Be1* - Les Iles la categoria d'uso “(l) ad attività sportive, ricreative e per l'impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture” relativamente alle sottocategorie “l1) impianti sportivi coperti”, “l5) attività ricreative e per l'impiego del tempo*

libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature” e ”16) attività ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture”, con le connesse disposizioni riguardanti i parametri edilizi, le superfici ad uffici e la dotazione di spazi destinati a parcheggio;

8 - Inserimento nella sottozona Be2 - Les Iles delle superfici destinate ad uffici e della dotazione di spazi di parcheggio relativamente alle destinazioni di cui alle sottocategorie d’uso “11) impianti sportivi coperti”, “15) attività ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature” e ”16) attività ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture”, con le connesse disposizioni riguardanti le superfici ad uffici e la dotazione di spazi destinati a parcheggio;

9 - Integrazione normativa nella sottozona Fb2 – Grand Place volta ad ammettere l’attività di ristorazione e bar con i relativi parametri edilizi.

Le sopraelencate modificazioni si configurano come variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi del quarto comma dell’art. 14 della Legge Regionale 06/04/1998, n°11 e smi che segue le procedure di approvazione di cui all’art. 16 della suddetta legge.

Come meglio evidenziato nella Relazione, i contenuti della variante non sono da sottoporre a concertazione con le strutture regionali competenti in materia di salvaguardia dei beni culturali e del paesaggio in quanto le modificazioni non interessano aree e beni tutelati ai sensi del Decreto legislativo 22.01.2004, n. 42.

Le modificazioni introdotte risultano conformi con le norme per Sistemi ambientali e per Settori del Piano Territoriale Paesistico (PTP), approvato con legge regionale in data 4.06.1998, n. 13, "Approvazione del piano territoriale paesistico della Valle d'Aosta", nonché con le determinazioni recate dalla L.R. 06.04.1998, n. 11 “Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d’Aosta” e successive modificazioni e integrazioni, così come più avanti dettagliatamente evidenziato nella presente relazione.

DESCRIZIONE DELLE SCELTE E MOTIVAZIONI

*(ai sensi del punto B1 della PARTE SECONDA dello schema di Relazione di cui al
CAPITOLO 4 – RELAZIONE della delibera Giunta Regionale n. 418 del 15 febbraio 1999)*

DESCRIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DELLE SCELTE DELLA VARIANTE E RELATIVA MOTIVAZIONE

Con la presente variante l'Amministrazione comunale di Pollein intende adeguare dinamicamente il proprio strumento urbanistico in recepimento di alcune richieste manifestate da privati cittadini in modo da soddisfare nuove esigenze emerse nel periodo successivo all'approvazione dello strumento urbanistico comunale.

L'accoglimento delle specifiche richieste riveste carattere di interesse generale per la collettività in quanto soddisfa le finalità di rivitalizzazione del tessuto socio-economico comunale favorendo le iniziative economiche compatibili con il contesto ambientale, con esplicito riferimento alle attività agricole, produttive e commerciali.

1 – Riduzione della sottozona Ba1* - Saint-Benin/Chenaux con conseguente ampliamento della contigua sottozona agricola Eg13 – Chef-Lieu

La modifica fa seguito ad una richiesta di privato cittadino di eliminare dalla sottozona Ba1* - Saint-Benin/Chenaux un terreno edificabile contraddistinto in catasto come n. 587 del foglio 13 poiché *“situato in zona ad alto rischio”* e *“per la sua marginalità”*.

L'Amministrazione comunale accoglie tale richiesta in quanto, essendo venuto meno l'interesse all'edificazione da parte del privato cittadino, corrisponde all'esigenza di preservare quanto più possibile il terreno agricolo, tenuto conto che il terreno oggetto di esclusione dalla sottozona edificabile si trova al margine esterno della stessa, presenta un'esigua superficie ed è inoltre interessato per la quasi totalità da alto rischio per esondazione e frana.

Le potenzialità assegnate dal vigente PRG per la località in questione sono peraltro assolte dalla restante parte della sottozona Ba1* che presenta ancora capacità edificatoria in grado di soddisfare le necessità abitative della località.

Contestualmente l'Amministrazione ritiene opportuno inserire nella sottozona Eg13 anche i contigui mappali del foglio 13 n. 1132 e 623, per intero, e n. 1131 e 1014, in parte, in quanto di esigue dimensioni e gravate da alto rischio idrogeologico.

(Allegati cartografici – A – e – A1 –)

2 – Riduzione della sottozona Ba2* - Saint-Benin/Chef-Lieu con conseguente ampliamento della contigua sottozona agricola Eg13 – Chef-Lieu

La modifica fa seguito ad una richiesta di privato cittadino di eliminare dalla sottozona edificabile Ba2* - Saint-Benin/Chef-Lieu due terreni edificabili contigui poiché *“parzialmente inseriti in fascia gialla”*.

L'Amministrazione comunale accoglie tale richiesta in quanto, essendo venuto meno l'interesse all'edificazione da parte del privato cittadino, corrisponde all'esigenza di preservare quanto più possibile il terreno agricolo, tenuto conto che il lotto di terreni oggetto di esclusione dalla sottozona edificabile si trova al margine esterno della stessa ed è parzialmente interessato da medio rischio per esondazione e frana. Più precisamente un mappale ricade per la quasi totalità in detta fascia di rischio, mentre l'altro solo in minima parte; tuttavia quest'ultimo da solo presenta una superficie molto esigua per destinarla a nuova edificazione.

Le potenzialità assegnate dal vigente PRG per la località in questione sono peraltro assolte dalla restante parte della sottozona Ba2* che presenta ancora capacità edificatoria in grado di soddisfare le necessità abitative della località.

(Allegati cartografici – B – e – B1 –)

3 – Ampliamento della sottozona Eg5 - Dregier con conseguente riduzione delle contigue sottozone agricole Ei1 – Saint-Benin e Eg4 – Saint-Benin Dregier per consentire l'ampliamento della struttura agrituristica esistente

La modifica fa seguito ad una richiesta di privato cittadino di “rendere possibile l'ampliamento dell'esistente agriturismo, principalmente con nuovi locali da adibire ad aula didattica e punto vendita dei prodotti aziendali, accentrando per quanto possibile la nuova edificazione a vantaggio delle zone coltivate”.

L'istanza è riferita all'esistente agriturismo “La Reina” in località Saint-Benin ricadente nella sottozona Ei1 – Saint-Benin; l'attività agrituristica è connessa alla limitrofa azienda agricola di proprietà ubicata nella sottozona Eg4 – Saint-Benin Dregier.

La richiesta di variante al vigente PRG viene avanzata in quanto il suddetto ampliamento dell'agriturismo ricadrebbe nell'adiacente sottozona agricola Eg5 - Dregier.

L'Amministrazione comunale intende soddisfare le esigenze manifestate dal richiedente in quanto il sostegno delle attività economiche (produttive, commerciali, turistiche e agricole) sul territorio comunale rientra tra le finalità poste alla base dello strumento urbanistico. Nel caso specifico si ritiene di vitale importanza consentire il potenziamento strutturale e il miglioramento funzionale dell'azienda agrituristica mediante la creazione di un'aula didattica, di un punto vendita dei prodotti aziendali, di una sala relax e dei relativi servizi accessori.

Tenuto conto che allo stato attuale l'azienda zootecnica si sviluppa su più strutture edilizie che ricadono in diverse sottozone del PRG; più precisamente, i locali rustici comprendenti stalle, fienili e rimesse agricole ricadono nella sottozona Eg4, l'agriturismo nella sottozona Ei1 e il previsto ampliamento nella sottozona Eg5.

Pertanto la variante prevede di inserire le diverse strutture che fanno capo all'azienda del richiedente nella sola sottozona Eg5 – Dregier che verrà ampliata a discapito delle sottozone Eg4 ed Ei1 e di rendere normativamente compatibile l'intervento con le diverse destinazioni d'uso.

(Allegati cartografici – C – e – C1 –; Allegati normativi – a –, – a1 –; – b –, – b1 –)

4 –Riperimetrazione della sottozona Ba2* - Saint-Benin/Chef-Lieu e conseguentemente dell’adiacente sottozona agricola Eg5 – Dregier per consentire la trasformazione di fabbricato agricolo presente nella sottozona Ba2* ad altra destinazione d’uso

Privati cittadini hanno avanzato la richiesta di poter trasformare l’edificio di proprietà sito nella sottozona Ba2* - Saint-Benin/Chef-Lieu come di seguito riportato.

“La presentazione di tale richiesta si rende necessaria in quanto con l’approvazione del nuovo Piano Regolatore la zonizzazione comprendente il fabbricato è stata variata da “E” a “Ba2” e non permette più uno sviluppo della struttura agricola tale da renderla adeguata alle necessità attuali del mercato di settore. In considerazione di tale vincolo, già durante la fase di presentazione delle osservazioni allo strumento urbanistico adottato, le sottoscritte avevano presentato richiesta per ampliare la zona Ba2 sul proprio terreno in modo da poter cambiare destinazione d’uso all’intero fabbricato agricolo ma l’istanza non era stata accolta.

Ora, a distanza di qualche anno, la situazione è in stallo ed il fabbricato si presenta in stato di degrado in quanto l’unica possibilità per le sottoscritte è di ristrutturare lo stesso modificando la destinazione d’uso a civile abitazione e demolendo circa metà della volumetria esistente.

Per tutti i motivi sopracitati le sottoscritte richiedono al Comune in indirizzo di modificare lo strumento urbanistico vigente in modo da consentire la trasformazione dell’intero volume (ad esclusione della superfetazione esistente sopra la concimaia) e destinarlo a civile abitazione, fatto salvo il rispetto della Su massima di mq. 250 prevista dalle NTA.”

L’Amministrazione comunale intende accogliere la richiesta in quanto si è constatato come il lotto catastalmente asservito al fabbricato ricada in gran parte in zona agricola, circostanza questa che penalizza il recupero del volume esistente per le destinazioni ammesse nella sottozona Ba2*.

In considerazione dell’esigua superficie del lotto compresa nella sottozona Ba2* sul quale insiste il fabbricato in oggetto ed in riferimento alle disposizioni di cui al comma 2quater dell’articolo 15 delle NTA, il volume esistente dovrà essere drasticamente ridotto.

Si propone quindi un aumento della superficie dell’area da asservire al fabbricato in modo da consentire in maggior misura il recupero del volume esistente che dovendosi adeguare all’indice della sottozona sarà proporzionale alla dimensione del lotto. Tenuto conto che l’attuale area di pertinenza è situata al confine della sottozona Ba2* - Saint-Benin/Chef-Lieu la variante non sostanziale in oggetto prevede la modifica del perimetro della suddetta sottozona edificabile.

La quantità di volume trasformabile per la nuova destinazione d’uso non necessariamente consentirà il recupero dell’intero fabbricato, ma sarà proporzionale alla superficie complessiva del lotto comprensiva dell’incremento derivante dalla presente modifica, così come esplicitato nelle successive verifiche di conformità con le disposizioni della LR 11/1998 e smi e del vigente PRG alle quali si rinvia.

(Allegati cartografici – C – e – C1 –)

5 – Integrazione normativa inserendo nella sottozona Be1* - Les Iles la categoria d'uso “(f) ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale” relativamente alle sottocategorie “f1) esercizi di vicinato” e “f2 medie strutture di vendita di minori dimensioni”, con le connesse disposizioni riguardanti i parametri edilizi, le superfici ad uffici e la dotazione di spazi destinati a parcheggio

La modifica fa seguito ad una istanza presentata da un privato cittadino, titolare di un'attività commerciale già presente alla data di adozione della variante sostanziale generale di adeguamento del PRG al PTP e tuttora in atto nella sottozona Be1* - Les Iles, che richiede l'inserimento della destinazione d'uso commerciale al fine di poter ampliare l'attività in essere, eliminando di fatto un'incongruenza normativa.

L'Amministrazione comunale intende soddisfare l'esigenza manifestata dal richiedente in quanto il sostegno alle attività economiche sul territorio comunale rientra tra le finalità poste alla base dello strumento urbanistico, anche perché volto a favorire il potenziamento di un'azienda commerciale presente sul territorio.

La modifica tende altresì ad uniformare la disciplina degli usi con quella prevista nella contigua sottozona Be2 - Les Iles, escludendone tuttavia l'applicazione sugli immobili ricadenti in fascia di media pericolosità idrogeologica.

Le nuove destinazioni “f1” e “f2” aggiunte comportano l'integrazione della normativa relativamente alla possibilità di realizzare uffici pertinenziali e spazi destinati a parcheggio.

(Allegati normativi – c –, – c1 –, – d –, – d1 –)

6 – Integrazione normativa inserendo nella sottozona Be2 - Les Iles alla categoria d'uso “(e) ad attività produttive artigianali o industriali di interesse prevalentemente locale” la sottocategoria “e2) usi ed attività produttive industriali di interesse prevalentemente locale”, con le connesse disposizioni riguardanti le superfici ad uffici e la dotazione di spazi destinati a parcheggio ed escludendo l'insediamento e lo svolgimento di attività produttive finalizzate allo stoccaggio e/o al trattamento dei rifiuti

La presente modificazione prevede l'inserimento nella sottozona Be2 – Les Iles della destinazione d'uso ad attività industriali di interesse prevalentemente locale di cui alla sottocategoria (e2) del comma 6 dell'articolo 10 delle NTA. Tale modificazione è proposta direttamente dall'Amministrazione comunale al fine di favorire le attività produttive anche di tipo industriale nella sottozona Be2 – Les Iles tenuto conto che la distinzione tra attività artigianali ed industriali si basa su parametri definiti la cui applicazione nella dinamica aziendale può determinare facilmente il passaggio tra una sottocategoria d'uso all'altra pur all'interno di attività produttive di interesse prevalentemente locale. Si ritiene inoltre che tale specificazione sia funzionale alle aziende insediate e possa ampliare le possibilità di insediamento di nuove attività vista le ampie superfici libere presenti nella sottozona.

La nuova destinazione aggiunta comporta l'integrazione della normativa relativamente alla possibilità di realizzare uffici pertinenziali alle attività industriali e spazi destinati a parcheggio. Con l'occasione della presente variante si intendono qualificare le lavorazioni produttive artigianali e industriali nella sottozona Be2 escludendo quelle finalizzate esclusivamente o principalmente allo stoccaggio e/o al trattamento dei rifiuti.

(Allegati normativi – e –, – e1 –, – f –, – f1 –)

- 7 – Integrazione normativa inserendo nella sottozona Be1* - Les Iles la categoria d’uso “(l) ad attività sportive, ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture” relativamente alle sottocategorie “(11) impianti sportivi coperti”, “(15) attività ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature” e “(16) attività ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture”, con le connesse disposizioni riguardanti i parametri edilizi, le superfici ad uffici e la dotazione di spazi destinati a parcheggio.**

La modifica fa seguito ad una richiesta di privato cittadino proprietario di un fabbricato ubicato nella sottozona Be1* - Les Iles da destinare ad attività sportive, ricreative e per l’impiego del tempo libero. L’Amministrazione comunale intende soddisfare l’esigenza manifestata dal richiedente in quanto l’incremento di attrezzature e di impianti per lo svolgimento di attività ludiche, sportive e per l’impiego del tempo rientra tra le finalità poste alla base dello strumento urbanistico volte al potenziamento dei servizi a favore della collettività. Tale modificazione è volta ad uniformare la specifica normativa con quella vigente per l’adiacente sottozona Be2 – Les Iles che già prevede le destinazioni di cui alle sottocategorie “(11) impianti sportivi coperti”, “(15) attività ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature” e “(16) attività ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture”.

Le nuove destinazioni ricreativo-sportive “(11)”, “(15)” e “(16)” aggiunte comportano l’integrazione della normativa relativamente alla possibilità di realizzare uffici pertinenziali e spazi destinati a parcheggio.

(Allegati normativi – c –, – g1 –, – d –, – g2 –)

- 8 – Inserimento nella sottozona Be2 - Les Iles delle superfici destinate ad uffici e della dotazione di spazi di parcheggio relativamente alle destinazioni di cui alle sottocategorie d’uso “(11) impianti sportivi coperti”, “(15) attività ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature” e “(16) attività ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture”, con le connesse disposizioni riguardanti le superfici ad uffici e la dotazione di spazi destinati a parcheggio.**

La modificazione in oggetto si rende necessaria per colmare una carenza normativa inserendo la possibilità di realizzare uffici pertinenziali e spazi destinati a parcheggio per le destinazioni d’uso ricreativo-sportive “(11)”, “(15)” e “(16)”, destinazioni queste già previste per la sottozona in oggetto.

(Allegati normativi – f –, – h1 –)

9 – Integrazione normativa nella sottozona Fb2 – Grand Place volta ad ammettere l’attività di ristorazione e bar con i relativi parametri edilizi.

L’area denominata “Grand Place” costituisce il principale spazio attrezzato per lo svolgimento di attività ricreative, per il tempo libero e per lo sport presente sul territorio comunale.

L’area è altresì dotata di una struttura polivalente con sala riunioni/manifestazioni che la qualifica nel suo complesso come centro di aggregazione di interesse sovracomunale.

Allo stato attuale viene fornito un servizio di ristorazione e bar, tipo coffee-break, solo in occasione di alcuni eventi, tuttavia si avverte la necessità di disporre di un esercizio stabile di ristorazione e bar che dia completezza alla dotazione dell’area soddisfacendo le esigenze degli utenti durante l’intero arco dell’anno.

Per tale motivazione si ritiene necessario integrare le destinazioni d’uso ammesse dal vigente PRG nella sottozona Fb2 ammettendo la possibilità di svolgere attività di ristorazione e di bar.

(Allegati normativi – g –, – il –, – h –, – i2 –)

NOTA: le modifiche al testo normativo, NTA e NTAtab, riportate negli Allegati sono evidenziate con colore VERDE nel caso di numeri, parole o frasi aggiunte o modificate, con colore ROSSO con numeri, parole o frasi soppresse.

CONFRONTO TRA LE SCELTE DELLA VARIANTE E LE “NORME PER PARTI DI TERRITORIO” DEL PTP

Il Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) della Valle d’Aosta, approvato con la legge regionale 10 aprile 1998 n° 13, individua il territorio comunale di Pollein alle tavole 6860 – Pilaz, 6868 – Aoste, 7660 – Mon-Emilius e 7668 – Quart della carta “*Disciplina d’uso e valorizzazione*” in scala 1: 20.000, ed alle Unità Locali n° 11b e 11c “*Aosta*”.

Dall’analisi della tavola M1 del PRG si evidenzia quanto segue:

- le modifiche n. 1, 2, 3 e 4 interessano la tavola 6868 – Aoste e sono interamente comprese , nel "*sistema insediativo tradizionale: sottosistema a sviluppo integrato*" di cui all’articolo 15 delle NA del P.T.P.;
- le modifiche n. 5, 6, 7, 8 e 9 interessano la tavola 7668 – Quart 6868 e sono interamente comprese , nel "*sistema insediativo tradizionale: sottosistema a sviluppo integrato*" di cui all’articolo 15 delle NA del P.T.P.

In sede di adeguamento del PRG al PTP l’assetto urbanistico del comune di Pollein, zonizzazione e relativa normativa, è stato definito in conformità alle disposizioni del Piano territoriale paesistico rendendo ammissibili gli usi e gli interventi previsti.

Tenuto conto che le modificazioni in questione integrano, ma non alterano le previsioni del vigente Piano regolatore comunale, si reputa che la variante sia pienamente coerente con le disposizioni riguardanti le Norme per parti di territorio del PTP.

CONFRONTO TRA LE SCELTE DELLA VARIANTE E LE “NORME PER I SETTORI” DEL P.T.P.

La variante non sostanziale è conforme ai contenuti delle Norme per Settori del P.T.P. dando piena attuazione agli obiettivi del Piano Territoriale Paesistico come di seguito specificato, con riferimento alle NA del PTP:

- le modificazioni N. 1 e 2, relazionabili agli articoli 24 – “Abitazioni”, 33 – “Difesa del suolo” e 35 – “Fasce fluviali e risorse idriche”, sono volte esclusivamente a ridurre la superficie edificabile in sottozona di tipo Ba destinate alla residenza in quanto il rischio idrogeologico per frana e inondazione ne riduce drasticamente le possibilità edificatorie a vantaggio del territorio agricolo di cui all’articolo 26 – “Aree ed insediamenti agricoli” delle NA;
- la modificazione N. 3 è finalizzata al potenziamento e miglioramento funzionale di un’azienda agricola esistente attraverso l’ampliamento dell’attività agrituristica e la creazione di un punto vendita dei prodotti aziendali conformemente agli indirizzi dell’articolo 26 – “Aree ed insediamenti agricoli” delle NA;
- la modificazione N. 4 prevede il recupero di un fabbricato agricolo dismesso, peraltro in contrasto con le destinazioni ammesse nella sottozona Ba2* - Saint-Benin/Chef-Lieu, a favore della prevalente destinazione residenziale, riferibile all’art. 24 – “Abitazioni”;
- la modificazione N. 5 contempla l’inserimento nella sottozona Be1* - Les Iles della categoria d’uso (f) relativamente alle sottocategorie (f1) – esercizi di vicinato e (f2) medie strutture di vendita di minori dimensioni, che ammette una pluralità di destinazioni d’uso ivi compresa quella commerciale, ed è pertanto coerente con gli indirizzi dell’art. 23 – “Servizi” delle NA;
- la modificazione N. 6 prevede nella sottozona Be2 – Les Iles l’integrazione della categoria d’uso (e) attività produttive artigianali o industriali di interesse prevalentemente locale con la sottocategoria (e2) *usi ed attività industriale di interesse prevalentemente locale*, nonché l’esclusione delle attività di stoccaggio e/o trattamento di rifiuti”, modifiche conformi con gli indirizzi 22 – “Infrastrutture” e 23 – “Servizi” delle Na del PTP;
- la modificazione N. 7 prevede l’inserimento delle sottocategorie “11) impianti sportivi coperti”, “15) attività ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature” e “16) attività ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture” nella sottozona Be1* - Les Iles, nella quale è consentita una pluralità di destinazioni d’uso ivi compresa quella sportiva, ricreativa e per l’impiego del tempo libero, risultando coerente con gli articoli 22 – “Infrastrutture” e 23 – “Servizi” delle Na del PTP;
- la modificazione N. 8 intende colmare una carenza normativa nella sottozona Be2 - Les Iles relativamente alla possibilità di realizzare uffici pertinenziali e spazi destinati a parcheggio per le destinazioni d’uso di cui alle sottocategorie “11) impianti sportivi coperti”, “15) attività ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature” e “16) attività ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture”, risultando coerente con gli articoli 22 – “Infrastrutture” e 23 – “Servizi” delle Na del PTP.

- la modificazione N. 9 prevede l’inserimento della destinazione di ristorazione e bar nella sottozona Fb2 – Grand Place destinata ad attività ricreativo-sportive; tale destinazione è da ritenersi coerente con l’articolo 29 – “*Attrezzature e servizi per il turismo*” delle Na del PTP.

Si ritiene infine che le modificazioni in variante siano coerenti con le altre norme del PTP e, comunque non interessino aree boscate riferibili all’art. 32 – “*Boschi e foreste*”, siti di specifico interesse naturalistico di cui all’articolo 38 *parchi, riserve di valorizzazione naturalistica* di cui all’articolo 39 e nemmeno *aree di specifico interesse paesaggistico, storico, culturale o documentario e archeologico* di cui all’articolo 40 delle NA del PTP

CONFRONTO TRA LE SCELTE DELLA VARIANTE E LE DISPOSIZIONI DELLA LR 11/1998

Le modifiche al vigente PRG si configurano come variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi del quarto comma dell’art. 14 della Legge Regionale 06/04/1998, n°11 e smi.

In quanto variante non sostanziale al PRG si applicano le procedure di formazione, adozione ed approvazione indicate all’art. 16 della suddetta legge per le quali non è previsto l’assoggettamento alla procedura di VAS.

Si precisa che le variazioni apportate al vigente PRG sono conformi con le disposizioni recate dalla LR 11/1998 e smi; di seguito si riportano le sole verifiche delle modifiche ritenute direttamente attinenti con gli articoli di legge.

art. 35, 36 e 37 – (verifica con le carte degli ambiti inedificabili per frane, inondazioni e valanghe)

In merito alla coerenza con gli articoli del TITOLO V – AMBITI INEDIFICABILI della L.R. 11/1998, si specifica che il Comune di Pollein è dotato delle seguenti cartografie degli ambiti inedificabili relativamente ai terreni sedi di frane (art. 35), a rischio di inondazione (art. 36) e a rischio di valanghe o slavine (art. 37), approvate dalla Giunta regionale con deliberazione n. 2097 del 26 maggio 2003, e relativa variante approvata dalla Giunta regionale con deliberazione n. 3928 del 27 dicembre 2007.

La verifica viene condotta per ogni singola modificazione contenuta nella variante, più precisamente:

- Mod. 1) La modifica assolve favorevolmente la verifica puntuale di compatibilità idrogeologica con il grado di rischio atteso poiché esclude dall’edificazione un terreno che per la quasi totalità è gravato da alto rischio per esondazione e frana.
- Mod. 2) La modifica interessa un lotto formato da due mappali parzialmente gravato da medio rischio di frana e inondazione; quindi la sua esclusione dalla sottozona Ba2*, a destinazione prevalentemente residenziale, ed il suo inserimento nella sottozona agricola Eg13 è da ritenersi migliorativa in quanto viene ridotta l’insediabilità nelle fasce a rischio idrogeologico.
- Mod. 3) La modifica interessa un lotto di terreno non ricadente in fasce a medio e alto rischio idrogeologico per frana e esondazione.
- Mod. 4) La modifica interessa un lotto di terreno non ricadente in fasce a medio e alto rischio idrogeologico per frana e esondazione.

- Mod. 5) La variante ammette la destinazione ad usi ed attività commerciali (sottocategorie “f1 – esercizi di vicinato” e “f2- medie strutture di vendita di minori dimensioni”) nella sottozona Be1* ad esclusione tuttavia delle parti marginali di sottozona ricadenti in fascia di medio rischio per frana e inondazione.
- Mod. 6) La modifica inserisce nella categoria d’uso “e” la sottocategoria “e2 – usi ed attività produttive industriali di interesse prevalentemente locale” nella sottozona Be2 - Les Iles interessata per una parte molto ridotta e marginale da medio rischio per inondazione. In considerazione dell’irrelevanza delle aree interessate da fenomeni di rischio idrogeologico si reputa ininfluenza l’incidenza della modifica sulla reale situazione di rischio, tenuto anche conto che in detta sottozona la variante preclude ogni attività di stoccaggio e/o trattamento di rifiuti. Si precisa inoltre che la nuova destinazione d’uso sarà ammissibile solo previa verifica di compatibilità da parte del geologo.
- Mod. 7) La modifica introduce la categoria d’uso “l - attività sportive, ricreative e per l’impiego del tempo libero richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture” relativamente alle sottocategorie “11) impianti sportivi coperti”, “15) attività ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature” e “16) attività ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture” nella sottozona Be1* - Les Iles marginalmente interessata da medio rischio per frana e inondazione. Si specifica che in tale esigua parte di sottozona tutti gli interventi verranno sottoposti a specifica verifica di compatibilità con il grado di rischio idrogeologico atteso, pertanto anche l’inserimento di una nuova destinazione d’uso sarà ammissibile solamente previa verifica di compatibilità da parte del geologo.
- Mod. 8) La modifica sopperisce ad una carenza normativa nella sottozona Be2 – Les Iles prevedendo la possibilità di realizzare uffici pertinenziali e spazi destinati a parcheggio per le destinazioni d’uso ricreativo-sportive “11”, “15” e “16”. Poiché le aree interessate da medio rischio di inondazione sono molto esigue e marginali e in considerazione del fatto che le destinazioni di cui alla categoria “l” sono già previste nella sottozona Be2 – Les Iles in questione, si ritiene ininfluenza l’incidenza della modifica sulla reale situazione di rischio. Si demanda peraltro l’ammissibilità degli interventi alla verifica di compatibilità da parte del geologo.
- Mod. 9) L’area attrezzata “Grand Place” destinata alle attività ricreative, per il tempo libero e per lo sport ricade in parte in fascia di media pericolosità di inondazione della Dora Baltea, ma l’edificio sede di servizi e il contiguo parcheggio sono ubicati esternamente a tale fascia. Si ritiene pertanto che la nuova destinazione sia compatibile con la situazione di rischio idrogeologico, considerato che l’area non è neppure interessata da fenomeni franosi.

art. 73 – (verifica con le destinazioni d’uso e relative categorie)

Le modificazioni N. 5, 6, 7, 8 e 9 riguardano l’introduzione o attengono alle categorie di destinazioni d’uso definite all’articolo 73 comma 2 della LR 11/1998 e smi, e di sottocategorie d’uso individuate all’articolo 10 – Usi e attività delle NTA del vigente PRG in ogni caso compatibili con le categorie di appartenenza di cui alla legge regionale.

Il Comune di Pollein è dotato delle cartografie delle aree boscate e delle zone umide e laghi approvate dalla Giunta regionale con deliberazione N. 3254 del 04 novembre 2006; dal confronto con detti elaborati risulta che nessuna modificazione interessa aree boscate o bosco di tutela o zone umide e laghi di cui all'articolo art. 33 – Aree boscate della LR 11/1998 e smi.

La variante non ricade in aree di specifico interesse paesaggistico, storico, culturale o documentario né di specifico interesse archeologico, e neppure in siti di specifico interesse naturalistico.

Poiché la variante non interessa aree vincolate paesaggisticamente (ex legge “Galasso”) e non coinvolge immobili oggetto di tutela storico-architettonica, ai sensi del Decreto legislativo 22.01.2004, n. 42, i suoi contenuti non sono da sottoporre a concertazione con le strutture regionali competenti in materia di salvaguardia dei beni culturali e del paesaggio.

CONFRONTO TRA LE SCELTE DELLA VARIANTE ED IL QUADRO URBANISTICO VIGENTE

Il Piano regolatore generale del comune di Pollein, redatto dall'arch. Carlo M. Giuffré, è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 38 in data 22 aprile 1980, ha subito nel successivo periodo diverse varianti ed è stato approvato dalla Giunta Regionale in data 12 maggio 1995 con deliberazione n. 3933.

La Variante generale sostanziale di adeguamento del PRG al PTP è stata approvata dal Consiglio Comunale in data 05 marzo 2010, con deliberazione N. 14, pubblicata sul B.U.R. al N. 13 del 30.03.2010.

Le motivazioni adottate nel precedente capitolo “DESCRIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DELLE SCELTE DELLA VARIANTE E RELATIVA MOTIVAZIONE” determinano l'esigenza di apportare le seguenti modificazioni al vigente P.R.G.C. al fine di rendere pienamente attuabili le previsioni della presente variante N. 7 allo strumento urbanistico comunale che vengono puntualmente di seguito descritte:

- 1 – Riduzione della sottozona Ba1* - Saint-Benin/Chenaux con conseguente ampliamento della contigua sottozona agricola Eg13 – Chef-Lieu;
- 2 – Riduzione della sottozona Ba2* - Saint-Benin/Chef-Lieu con conseguente ampliamento della contigua sottozona agricola Eg13 – Chef-Lieu;
- 3 – Ampliamento della sottozona Eg5 - Dregier con conseguente riduzione delle contigue sottozone agricole Ei1 – Saint-Benin e Eg4 – Saint-Benin Dregier per consentire l'ampliamento della struttura agrituristica esistente;
- 4 – Ripermimetrazione della sottozona Ba2* - Saint-Benin/Chef-Lieu e conseguentemente dell'adiacente sottozona agricola Eg5 – Dregier per consentire la trasformazione di fabbricato agricolo presente nella sottozona Ba2* ad altra destinazione d'uso;
- 5 – Integrazione normativa nella sottozona Be1* - Les Iles inserendo la categoria d'uso “(f) ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale” relativamente alle sottocategorie “f1) esercizi di vicinato” e “f2 medie strutture di vendita di minori dimensioni”, con le connesse disposizioni riguardanti i parametri edilizi, le superfici ad uffici e la dotazione di spazi destinati a parcheggio;
- 6 – Integrazione normativa inserendo nella sottozona Be2 - Les Iles alla categoria d'uso “(e) ad

attività produttive artigianali o industriali di interesse prevalentemente locale ”la sottocategoria “e2) usi ed attività produttive industriali di interesse prevalentemente locale”, con le connesse disposizioni riguardanti le superfici ad uffici e la dotazione di spazi destinati a parcheggio ed escludendo l’insediamento e lo svolgimento di attività produttive finalizzate allo stoccaggio e/o al trattamento dei rifiuti;

- 7 – Integrazione normativa inserendo nella sottozona Be1* - Les Iles la categoria d’uso “(I) ad attività sportive, ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture” relativamente alle sottocategorie “(11) impianti sportivi coperti”, “(15) attività ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature” e ”(16) attività ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture”, con le connesse disposizioni riguardanti i parametri edilizi, le superfici ad uffici e la dotazione di spazi destinati a parcheggio;
- 8 - Inserimento nella sottozona Be2 - Les Iles delle superfici destinate ad uffici e della dotazione di spazi di parcheggio relativamente alle destinazioni di cui alle sottocategorie d’uso “(11) impianti sportivi coperti”, “(15) attività ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature” e ”(16) attività ricreative e per l’impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture”, con le connesse disposizioni riguardanti le superfici ad uffici e la dotazione di spazi destinati a parcheggio.
- 9 – Integrazione normativa nella sottozona Fb2 – Grand Place volta ad ammettere l’attività di ristorazione e bar con i relativi parametri edilizi.

La modifica n. 1 determina l’aggiornamento della tavola *P42 – Carta della Zonizzazione, dei servizi e della viabilità del PRGC* con la riduzione della sottozona edificabile Ba1* - Saint-Benin/Chenaux, riguardante il mappale n. 587 del foglio 13 (superficie 257 m²), con conseguente ampliamento della contigua sottozona agricola Eg13 – Chef-Lieu.

Contestualmente l’Amministrazione ritiene opportuno inserire nella sottozona Eg13 anche i contigui mappali del foglio 13 n. 1132 e 623, per intero, e n. 1131 e 1014, in parte, in quanto di esigue dimensioni e gravate da alto rischio idrogeologico.

La superficie territoriale della sottozona Ba1* complessivamente in riduzione è pari a 316 m².

(nuova superficie sottozona Ba1* = 56.280 mq ex 56.596)

(nuova superficie sottozona Eg13 = 209.174 mq ex 208.858 mq)

(Allegati cartografici – A – e – A1 –)

La modifica n. 2 determina l’aggiornamento della tavola *P42 – Carta della Zonizzazione, dei servizi e della viabilità del PRGC* con la riduzione della sottozona edificabile Ba2* - Saint-Benin/Chef-Lieu riguardante i mappali n. 159 e 395 del foglio 13 (superficie dei due mappali pari a 661m²) che vengono inseriti nella contigua sottozona agricola Eg13 – Chef-Lieu.

La superficie territoriale della sottozona Ba2* in riduzione (mappali n. 159 e 395 e porzione della strada comunale) è pari a 790 m².

(nuova superficie sottozona Ba2* = 195.781 m² ex 196.571 m²)

(nuova superficie sottozona Eg13 = 209.648 m² ex 208.858 m²)

La nuova superficie territoriale della sottozona Ba2* risulta complessivamente ridotta rispetto al PRG vigente per l'effetto combinato della riduzione derivante dalla Mod. N. 2 e dell'ampliamento derivante dalla Mod. 4, più precisamente è pari a 196.523 m^2 ($196.571 - 790 + 742$).

La nuova superficie territoriale della sottozona Eg13, comprendente l'incremento derivante dalla riduzione delle contigue sottozone Ba1* (Mod. N. 1) e Ba2* (Mod. N. 2), è pari a 209.964 m^2 ($208.858 + 316 + 790$).

(Allegati cartografici – B – e – B1 –)

La modifica n. 3 determina l'aggiornamento della tavola P42 – Carta della Zonizzazione, dei servizi e della viabilità del PRGC con l'ampliamento della sottozona Eg5 - Dregier con conseguente riduzione delle contigue sottozone agricole Ei1 – Saint-Benin e Eg4 – Saint-Benin Dregier.

La richiesta di ampliamento della struttura agrituristica esistente, ora in sottozona Ei1, è prevista in parte nell'adiacente sottozona Eg5 che ammette tale intervento solo in presenza di azienda agricola. Pertanto la variante propone di inserire funzionalmente all'interno della sottozona Eg5 l'intera azienda agricola, ovvero le stalle, i fienili e i connessi locali di lavorazione dei prodotti agricoli e di servizio, ora in sottozona Eg4, e la struttura agrituristica, ora in sottozona Ei1.

La sottozona Eg5 quindi viene ampliata di 3.483 m^2 complessivi (1.219 m^2 derivanti dalla riduzione della sottozona Ei1 + 2.264 m^2 dalla riduzione della sottozona Eg4), passando dalla vigente superficie territoriale di 30.922 m^2 alla superficie territoriale di 34.402 m^2 .

La sottozona Ei1 viene ridotta di 1.219 m^2 quindi la nuova superficie territoriale è di 1.375 m^2 (ora 2.594 m^2) e la nuova superficie territoriale ridotta della sottozona Eg4 di 382.084 m^2 (ora 384.348 m^2).

La nuova superficie territoriale della sottozona Eg5 risulta complessivamente aumentata rispetto al PRG vigente per l'effetto combinato dell'ampliamento derivante dalla Mod. 3 e della riduzione derivante dalla Mod. N. 4, più precisamente è pari a 33.663 m^2 ($30.922 + 1.219 + 2.264 - 742$).

In conseguenza della sopra citata variazione cartografica si rende necessario integrare la destinazione d'uso "b24) agriturismo", come indicata al comma 3 dell'articolo 10 delle NTA, nella tabella di cui al comma 3 dell'articolo 55 (Sottozone ... Eg5...) delle NTA. con l'aggiunta della nota (4) che così recita "esclusivamente per la sottozona Eg5".

(Allegati cartografici – C – e – C1 –; Allegati normativi – a –, – a1 –; – b –, – b1 –)

La modifica n. 4 consiste nell'aggiornamento della tavola P42 – Carta della Zonizzazione, dei servizi e della viabilità del PRGC con la ripermetrazione della sottozona Ba2* - Saint-Benin/Chef-Lieu e conseguentemente dell'adiacente sottozona agricola Eg5 – Dregier per consentire la trasformazione di fabbricato agricolo presente nella sottozona Ba2* ad altra destinazione d'uso.

L'esigenza manifestata dai privati cittadini è volta a trasformare una maggior quota del volume del fabbricato agricolo di proprietà altrimenti soggetto a parziale demolizione che penalizzerebbe il funzionale recupero dell'intera struttura.

Il suddetto edificio può essere utilizzato per altre destinazioni d'uso nella misura consentita dall'adeguamento all'indice della sottozona edificabile, ai sensi del comma 2quater dell'art. 15 (Equilibri funzionali relativi agli usi e attività) delle NTA; poiché attualmente il lotto di pertinenza compreso nella sottozona Ba2* è molto esiguo in rapporto al volume dell'edificio, si ritiene che solo incrementando la superficie del lotto asservito possa essere recuperata una maggior quota del

volume agricolo esistente.

L'aumento della superficie del lotto risulta ammissibile applicando la procedura di variante non sostanziale di cui alla lettera e) del comma 2 dell'art. 14 della LR 11/1998 e smi in quanto trattasi di incremento inferiore al 10% della superficie della sottozona.

L'aumento, tuttavia, contrasterebbe con il comma 6 dell'art. 14 delle NTA del PRG che non prevede *“l'ampliamento delle sottozone edificabili a destinazione residenziale e ricettiva prima dello scadere dei dieci anni dalla data in cui il PRG ha assunto efficacia...”*.

In considerazione del fatto che la modificazione N. 2 della presente variante comporta una riduzione della superficie della medesima sottozona Ba2* - Saint-Benin/Chef-Lieu, si reputa che detta riduzione compensi l'incremento di superficie di cui alla presente modifica N. 4 determinando nel complesso una semplice modificazione del perimetro senza ampliamento della sottozona Ba2*.

Dai calcoli seguenti risulta come la sottozona venga persino ridotta di 50 m², più precisamente:

Modifica N. 2)

riduzione superficie fondiaria = - 661 m², riduzione superficie non fondiaria = - 129 m²,
riduzione superficie territoriale = - 790 m².

Modifica N. 4)

incremento superficie fondiaria = + 661 m², incremento superficie non fondiaria = + 81 m²,
incremento superficie territoriale = + 742 m²,

pertanto la differenza di superficie territoriale è pari a una riduzione di 48 m² (790 - 742).

In sintesi, per effetto combinato delle modificazioni N. 2 e 4 al vigente PRG si evince la coerenza della variante con il citato art. 14 della LR 11/1998 e smi e contestualmente si determina una marginale ripermetrazione della sottozona Ba2* che riduce nel complesso la superficie territoriale della sottozona Ba2*.

Infatti la nuova superficie territoriale della sottozona Ba2, comprendente la riduzione derivante dalla modifica N. 2 e l'incremento determinato dalla modifica N. 4, è ridotta e pari a 196.523 m² (196.571 -790 + 742).

La nuova superficie territoriale della sottozona Eg5, comprendente la riduzione derivante dalla modifica N. 4 e l'incremento determinato dalla modifica N. 3, è aumentata e pari a 33.663 m² (30.922 -742 + 3.483).

(Allegati cartografici – C – e – C1 –)

La modifica n. 5, soddisfa la richiesta di introdurre la nuova destinazione d'uso commerciale nella sottozona Be1* - Les Iles, attività questa già in atto nella sottozona.

La variante prevede quindi una variazione normativa consistente nell'introduzione delle sottocategorie d'uso *“f1) esercizi di vicinato”* e *“f2) medie strutture di vendita di minori dimensioni”*, come indicate all'art. 10 delle NTA, nella colonna *“Usi e attività destinazioni d'uso”*, della tabella di cui al comma 2 dell'articolo 46 bis (Sottozona Be1*) delle NTA, con l'aggiunta della nota (1) che così recita *“Tale destinazione non è ammessa sugli immobili ricadenti in fascia di media pericolosità idrogeologica”*.

La modificazione comporta inoltre l'integrazione della Tabella di cui al comma 3 dell'articolo 46 bis (Sottozona Be1*) delle NTA, più precisamente:

- nella colonna *“Be1* Destinazioni d'uso”* viene aggiunta la categoria *“f”* attribuendo alla stessa i parametri edilizi assegnati alla categoria normativa *“e”* della medesima tabella.

L'introduzione delle nuove destinazioni "f1" e "f2" determina l'integrazione:

- del comma 7 dell'articolo 46 bis (Sottozona Be1*) delle NTA dopo le parole "*di artigianato*" vengono aggiunte le parole "*e commerciale*", nonché alle lettere a) e b) vengono soppresse le parole "*di produzione*", relativamente alla possibilità di realizzare uffici a servizio dell'attività commerciale;
- del comma 8 del medesimo articolo alla lettera c) viene aggiunto un'alea che così recita "*- 1,00 m² per ogni m² di DU commerciale*" in relazione alla dotazione di spazi di parcheggio connessi alla suddetta attività.

(Allegati normativi – c –, – c1 –, – d –, – d1 –)

La modifica n. 6, soddisfa l'esigenza di introdurre la destinazione d'uso produttiva industriale nella sottozona Be2 - Les Iles e di escludere attività produttive finalizzate allo stoccaggio e/o al trattamento dei rifiuti.

La variante prevede quindi una variazione normativa consistente nell'introduzione della sottocategoria d'uso "*e2) usi ed attività produttive industriali di interesse prevalentemente locale*", come indicata all'art. 10 delle NTA, nella colonna "Usi e attività destinazioni d'uso", della tabella 2.1 – Sottozona "Be2" del comma 2 dell'articolo 46 ter (Sottozona Be2, Be3 e Be4*) delle NTA.

L'introduzione della nuova destinazione comporta l'integrazione:

- del comma 7 dell'articolo 46 ter (Sottozona Be2) delle NTA dopo le parole "*produttiva artigianale*" vengono aggiunte le parole "*e/o industriale*" relativamente alla possibilità di realizzare uffici a servizio dell'attività industriale;
- del comma 8 del medesimo articolo aggiungendo al secondo e terzo alinea della lettera c) dopo la parola "*produzione*" la parola "*industriale*" in relazione alla dotazione di spazi di parcheggio connessi alla suddetta attività.

Infine, viene aggiunta la nota (1) alle destinazioni produttive "e1", "e2", "e3", "e5" della seconda colonna della tabella 2.1 – Sottozona "Be2" dell'articolo 46 ter (Sottozona Be2) delle NTA del PRG, che così recita "*escludendo l'insediamento e lo svolgimento di attività produttive finalizzate allo stoccaggio e/o al trattamento dei rifiuti*".

(Allegati normativi – e –, – e1 –, – f –, – f1 –)

La modifica n. 7 soddisfa la richiesta di introdurre la nuova destinazione d'uso per attività sportive, ricreative e per l'impiego del tempo libero nella sottozona Be1* - Les Iles.

La variante prevede pertanto una variazione normativa consistente nell'introduzione delle sottocategorie d'uso "*l1) impianti sportivi coperti*", "*l5) attività ricreative e per l'impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature*" e "*l6) attività ricreative e per l'impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture*", come indicate all'art. 10 delle NTA, nella colonna "Usi e attività destinazioni d'uso", della tabella di cui al comma 2 dell'articolo 46 bis (Sottozona Be1*) delle NTA.

La modificazione comporta inoltre l'integrazione della Tabella di cui al comma 3 dell'articolo 46 bis (Sottozona Be1*) delle NTA, più precisamente:

- nella colonna "Be1* Destinazioni d'uso" viene aggiunta la categoria d'uso "*l*" attribuendo alla stessa i parametri edilizi assegnati alla categoria d'uso "*e*" della medesima tabella;

- introduzione delle nuove destinazioni d'uso "11", "15" e "16" determina l'integrazione del comma 7 dell'articolo 46 bis (Sottozona Be1*) delle NTA aggiungendo dopo la parola "*di artigianato*" le parole "*e alle attività sportive, ricreative e per il tempo libero*" relativamente alla possibilità di realizzare uffici a servizio delle attività ricreativo-sportive;
- inserimento al comma 8 del medesimo articolo del seguente alinea della lettera c) "*- 0,80 m² per ogni m² di DU attività sportive, ricreative e per il tempo libero*" in relazione alla dotazione di spazi di parcheggio connessi alla suddetta attività.

(Allegati normativi – c –, – g1 –, – d –, – g2 –)

8 – La modifica n. 8 è volta ad integrare la normativa del PRG che non disciplina gli uffici pertinenziali né gli spazi destinati a parcheggio connessi alle destinazioni d'uso ricreativo-sportive "11", "15" e "16" nella sottozona Be2 – Les Iles, destinazioni d'uso peraltro già previste nella normativa di tale sottozona. Più precisamente si rende necessario apportare le seguenti integrazioni alle NTA:

- introduzione al comma 7 dell'articolo 46 ter (Sottozona Be2, Be3, Be4*) delle NTA dopo la parola "*commerciale*" le parole "*e/o attività sportive, ricreative e per il tempo libero*" relativamente alla possibilità di realizzare uffici a servizio delle attività ricreativo-sportive;
- inserimento al comma 8 del medesimo articolo del seguente alinea "*- 0,80 m² per ogni m² di DU attività sportive, ricreative e per il tempo libero*" in relazione alla dotazione di spazi di parcheggio connessi alla suddetta attività.

(Allegati normativi – f –, – h1 –)

- 9 – La modifica n. 9 soddisfa la richiesta di ammettere l'attività di ristorazione e bar nella sottozona Fb2 – Grand Place. La variante prevede pertanto una variazione normativa consistente nell'introduzione della sottocategoria d'uso "*g10) aziende della ristorazione, ivi compresi i bar*", come indicata all'art. 10 delle NTA, nella tabella di cui al comma 2 dell'articolo 64 quater (Sottozona Fb2) delle NTA del PRG. Inoltre viene integrata la prima colonna della tabella di cui al comma 4 dell'articolo 60 quater (Sottozona Fb2) delle NTA con l'aggiunta della destinazione d'uso "g". attribuendo alla stessa i seguenti parametri edilizi:

I densità fondiaria m²/m² = 1,00
RC Rapporto di copertura m²/m² = 0,5
Hmax Altezza massima m = 10,50
N. dei piani N° = 2
DF Distanza tra i fabbricati m = 10,00
DC Distanza dai confini m = 6,00

(Allegati normativi – g –, – i1 –, – h –, – i2 –)

La variante è conforme alla L.R. 11/98 e smi e al P.T.P. e non altera nella sostanza le previsioni generali del vigente strumento urbanistico in quanto le modificazioni proposte si configurano come integrazioni volte ad attuare le finalità dello stesso P.R.G. in modo dinamico sulla base delle specifiche esigenze manifestate dai cittadini nel corso degli ultimi anni.

Si precisa che a seguito della formale approvazione della presente variante N. 7 al vigente PRG le modifiche contenute negli allegati verranno conformemente riportate su tutti gli elaborati interessati dalla variante.

MODIFICAZIONI DEGLI ELABORATI DI P. R. G. C.

La presente variante N. 7 apporta agli elaborati del vigente P.R.G.C. le modificazioni di seguito specificate sulla base delle motivazioni descritte nella relazione illustrativa.

MODIFICAZIONI ALLA CARTOGRAFIA

TAVOLA “P4₂ – CARTA DELLA ZONIZZAZIONE, DEI SERVIZI E DELLA VIABILITÀ DEL PRGC “ in scala 1 : 2.000

- MOD 1 - Riduzione della sottozona edificabile Ba1* - Saint-Benin/Chenaux, comprendente i mappali del foglio 13 n. 587, 1132 e 623, per intero, e n. 1131 e 1014, in parte, con conseguente ampliamento della contigua sottozona agricola Eg13 – Chef-Lieu.
(⇒ ALLEGATI – A – e – A1 –)
- MOD 2 - Riduzione della sottozona edificabile Ba2* - Saint-Benin/Chef-Lieu comprendente i mappali n. 159 e 395 del foglio 13 e parte della confinante strada comunale che vengono inseriti nella contigua sottozona agricola Eg13 – Chef-Lieu.
(⇒ ALLEGATI – B – e – B1 –)
- MOD 3 - Ampliamento della sottozona Eg5 - Dregier con conseguente riduzione delle contigue sottozone agricole Ei1 – Saint-Benin e Eg4 – Saint-Benin Dregier.
(⇒ ALLEGATI – C – e – C1 –)
- MOD 4 - Ripermetroazione della sottozona Ba2* - Saint-Benin/Chef-Lieu e conseguentemente dell’adiacente sottozona agricola Eg5 – Dregier.
(⇒ ALLEGATI – C – e – C1 –)

MODIFICAZIONI ALLA NORMATIVA DI PRG

NTA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- MOD 3 – **Articolo 55 (Sottozone ... Eg5...)**
comma 3
- integrazione della Tabella con la destinazione d’uso “b24⁽⁴⁾”, come definita al comma 3 dell’articolo 10 delle NTA,
(Allegati normativi – a –, – a1 –)
 - con l’aggiunta della nota (4) che così recita “Esclusivamente per la sottozona Eg5”.
(Allegati normativi – b –, – b1 –)

MOD 5 – Articolo 46 bis (Sottozona Be1*)

comma 2

- introduzione nella seconda Colonna “Usi e attività destinazioni d’uso” della Tabella delle sottocategorie “*f1⁽¹⁾*” e “*f2⁽¹⁾*”, come definite al comma 7 dell’art. 10 delle NTA, con l’aggiunta della nota (1) che così recita “*Tale destinazione non è ammessa sugli immobili ricadenti in fascia di media pericolosità idrogeologica*”.

comma 3

- integrazione della Tabella nella prima colonna “Be1* Destinazioni d’uso” con l’aggiunta della categoria d’uso “*f*” attribuendo alla stessa i parametri edilizi assegnati alla categoria normativa “*e*” della medesima tabella.

(Allegati normativi – c –, – c1 –)

comma 7

- dopo le parole “*di artigianato*” vengono aggiunte le parole “*e/o commerciale*”.
- alle lettere a) e b) vengono soppresse le parole “*di produzione*”.

comma 8

- alla lettera c) viene aggiunto il seguente alinea:
“- *1,00 m² per ogni m² di DU commerciale*”.

(Allegati normativi – d –, – d1 –)

MOD 6 – Articolo 46 ter (Sottozona Be2, Be3 e Be4*)

comma 2

- introduzione nella seconda Colonna “Usi e attività destinazioni d’uso” della Tabella 2.1 – Sottozona “Be2” della sottocategoria “*e2*”, come definita al comma 6 dell’art. 10 delle NTA,
- aggiunta della nota (1) alle destinazioni produttive “*e1*”, “*e2*”, “*e3*”, “*e5*” della seconda colonna della tabella 2.1 – Sottozona “Be2” che così recita “*escludendo l’insediamento e lo svolgimento di attività produttive finalizzate allo stoccaggio e/o al trattamento dei rifiuti*”.

(Allegati normativi – e –, – e1 –)

comma 7

- inserimento delle parole “*e/o industriale*” dopo le parole “*produttiva artigianale*”.

comma 8

- aggiunta al secondo e terzo alinea della lettera c) della parola “*industriale*” dopo la parola “*produzione*”

(Allegati normativi – f –, – f1 –)

MOD 7 – Articolo 46 bis (Sottozona Be1*)

comma 2

- introduzione nella Seconda Colonna “Usi e attività destinazioni d’uso” della Tabella delle sottocategorie “*11*”, “*15*” e “*16*”, come definite al comma 11 dell’art. 10 delle NTA,

comma 3

- integrazione della Tabella nella prima colonna “Be1* Destinazioni d’uso” con l’aggiunta della categoria d’uso “l” attribuendo alla stessa i parametri edilizi assegnati alla categoria normativa “e” della medesima tabella.

(Allegati normativi – c –, – g1 –)

comma 7

- inserimento delle parole “e alle attività sportive, ricreative e per il tempo libero” dopo le parole “di artigianato”.

comma 8

- aggiunta alla lettera c) del seguente alinea “- 0,80 m² per ogni m² di DU attività sportive, ricreative e per il tempo libero”

(Allegati normativi – d –, – g2 –)

MOD 8 – Articolo 46 ter (Sottozona Be2, Be3 e Be4*)

comma 7

- introduzione delle parole “e/o attività sportive, ricreative e per il tempo libero” dopo la parola “commerciale”

comma 8

- aggiunta alla lettera c) del seguente penultimo alinea “- 0,80 m² per ogni m² di DU attività sportive, ricreative e per il tempo libero”

(Allegati normativi – f –, – h1 –)

MOD 9 – Articolo 60 quater (Sottozona Fb2)

comma 2

- introduzione nella seconda Colonna “Usi e attività destinazioni d’uso” della Tabella (relativa alle condizioni di intervento mediante Ce e dia) della sottocategoria “g10”, come definita al comma 8 dell’art. 10 delle NTA,

(Allegati normativi – g –, – i1 –)

comma 2

- introduzione nella seconda Colonna “Usi e attività destinazioni d’uso” della Tabella (relativa alle condizioni di intervento mediante PUD) della sottocategoria “g10”, come definita al comma 8 dell’art. 10 delle NTA,

comma 4

- aggiunta nella prima Colonna “Fb2 Destinazioni d’uso” della categoria d’uso “g”, come definita all’art. 10 delle NTA, attribuendo alla stessa i seguenti parametri edilizi:

“I densità fondiaria m²/m² = 1,00

RC Rapporto di copertura m²/m² = 0,5

Hmax Altezza massima m = 10,50

N. dei piani N° = 2

DF Distanza tra i fabbricati m = 10,00

DC Distanza dai confini m = 6,00”

(Allegati normativi – h –, – i2 –)

A L L E G A T I
P R E S C R I T T I V I

**(Le modifiche sugli elaborati normativi sono evidenziate con colore verde
nel caso di integrazioni o di modifica del testo vigente,
con colore rosso nel caso di soppressione del testo vigente)**

